

Asianumero

5241/2014
uusi 113/2018

Aluenumero

641300

Kolmperäranta

Asemakaava ja asemakaavan muutos
75. kaupunginosa , Kolmperä
Kortteli- katu-, liikenne-, vesi-, virkistys- ja erityisalueet
Muodostuvat uudet korttelit 75020-75029

Muutetaan vahvistettuja asemakaavoja:
Aluenumero 640100 Hyväksytty 13.11.2006
Aluenumero K1 (R24) Hyväksytty 16.1.1942
(Muuttunut asemakaavaksi MRL:n § 213
perusteella 1.1.2000)

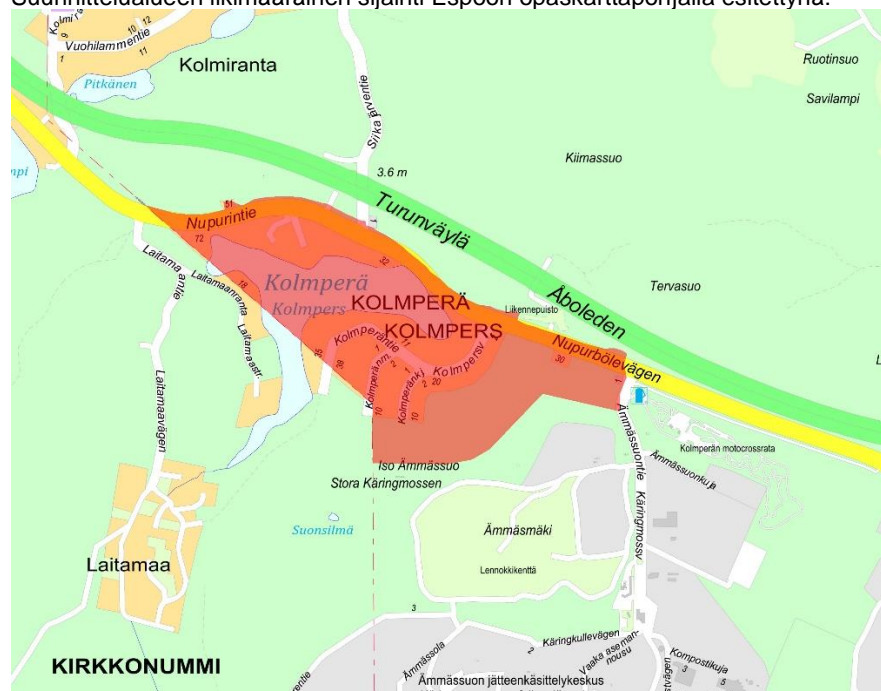
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **15. päivänä elokuuta 2018 päivättyä** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavakarttaa, piirustusnumero 7132.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Espoon ja Kirkkonummen rajalla Kolmperä-järven rannalla.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapoljalla esitettyinä:



Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä Espoon tiedotuslehdissä 16.12.2015 sekä Kirkkonummen kuulutuslehdissä 5.3.2016 ja 6.3.2016.

Kaava-alue jaettiin kahteen osaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen.

Laatija

Espoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelukeskus
Asemakaavayksikkö
Käyntiosoite: Kirkkojärventie 6 B, 4. krs. puh. 043-8251183
Postiosoite: Faksi 09-816 24016
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI
Liisa Ikonen etunimi.sukunimi@espoo.fi

SISÄLLYSLUETTELO	Sivu
1 TIIVISTELMÄ.....	5
1.1 Alueen nykytila.....	5
1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3 Suunnittelun vaiheet	5
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Suunnittelutilanne	6
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
2.1.2 Maakuntakaava.....	6
2.1.3 Yleiskaava.....	7
2.1.4 Asemakaava	7
2.1.5 Rakennusjärjestys	8
2.1.6 Tonttijako	8
2.1.7 Rakennuskiellot.....	8
2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset.....	8
2.1.9 Pohjakartta.....	8
2.2 Selvitys alueesta	8
2.2.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.2.2 Maanomistus.....	9
2.2.3 Rakennettu ympäristö	9
2.2.4 Luonnonolosuhteet	11
2.2.5 Suojelukohteet	11
2.2.6 Ympäristön häiriötekijät	12
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet	12
3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet	12
3.3 Osallisten tavoitteet	12
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus.....	13
4.2 Mitoitus.....	14
4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	14
4.3.1 Maankäyttö	14
4.3.2 Liikenne.....	16
4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto.....	18
4.3.4 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	18
4.3.5 Kaavan mukainen luonnonympäristö	18
4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät	19
4.6 Nimistö	20
5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	20
5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	20
5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	21
5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan	21
5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)	22
5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Rakentamisaikataulu	22
6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22
7 SUUNNITTELUN VAIHEET.....	22
7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset	22
7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23
7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	23
7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus	23

LIITTEET:

Liite 1	Seurantalomake, lisätään hyväksymisvaiheessa
Liite 2	Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset
Liite 3	Liikenteen tavoiteverkko

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluu asemakaava / asemakaavan muutos (kartta), selostus liitteineen,

Nupurintien tarveselvitys välillä Metsälammatie–Kirkkonummen raja, Sweco Ympäristö Oy, 24.6.2015

Kolmperän alueen luontoselvitys 2014, Enviro, 23.1.2015

Tiesuunnitelma Maantien 110 (Nupurintie, Turuntie) parantaminen Karhuniityntien liittymän kohdalla ja välillä Brobackantie–Kolmirannantie, Espoo ja Kirkkonummi, Sito Oy, 2018

Kolmperän rakennushistorian inventointi, Ramboll, 31.1.2017

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Alueen nykytila

Kolmperän alue on vuosikymmenien saatossa rakentunut pientalovaltainen asuinalue; alueen vanhin rakennuskanta on rakennettu 1930-luvulla ja uusimmat rakennukset ovat 2010-luvulta. Alue ympäröi Kolmperä-järveä. Alueen maastonmuodot ovat paikoin jyrkät. Alue on luonteeltaan pääosin rakennettu mutta vehreissä pihapiireissä kasvaa runsaasti kookasta, vanhaa puustoa. Alueella sijaitsee myös muutamia rakentamattomia metsäkuvioita sekä virkistyskäytössä oleva rantaan rajoittuva alue. Kaava-alueelta on tunnistettu luonnon-suojelulla suojeltuja liito-oravan elinympäristöjä. Alueella on sekä loma-asutusta että vakituista asumista. Alue on pääosin yksityisomistuksessa.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella muutetaan Kolmperän alueen vuonna 2000 asemakaavaksi muuttunut rakennuskaava maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttäväksi asemakaavaksi ja asemakaava laaditaan niille kiinteistöille, joilla ei ole asemakaavaa. Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevan pientaloalueen täydennysrakentaminen ottaen huomioon järven läheisyys, luontoarvot, alueen mittakaava ja maastonmuodot sekä alueelle suunniteltu kunnallistekniikka.

Alueen pinta-ala on noin 67 hehtaaria (ha) ja rakennusoikeutta osoitetaan noin 45000 k-m². Olemassa olevien rakennusten volyymi ennen kaavamutosta on noin 13 k-m², joten uutta rakennusoikeutta on tulossa noin 32000 k-m².

Asuinkortteleiden tehokkuus kolmea tilaa lukuun ottamatta on $e=0,20$ kerrosluvun ollessa kaksi. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle ja kellariin sallitaan. Tontin minimikokoa ja asuntojen lukumäärää on rajoitettu.

Rakennusten sijoitusta ohjataan siten, että tärkeät kasvillisuusvyöhykkeet ja rannat jäävät uudisrakentamisen ulkopuolelle.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Rakennuskiellon jatkaminen Kolmperässä rakennuskieltoalueella 81, kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2014. Kielto on ollut voimassa asemakaavan muuttamista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin laajemmasta kokonaisuudesta, joka käsitti Kolmperän asuinalueen sekä Ämmäsmäen alueen, sillä alueet sijaitsevat lähellä toisiaan. Koska kaavojen sisällöt ovat huomattavan erilaiset, kaavaehdotusvaiheessa alueet jaettiin siten, että Ämmäsmäen asemakaavan muutos käsitellään omana kokonaisuutenaan ja Kolmperänrannan asemakaava ja asemakaavan muutos omanaan.

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi Kolmperänranta-Ämmäsmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 30.11.2015.

21.12.2015–25.1.2016

Kolmperänranta-Ämmäsmäen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.

13.1.2016

Kaavoittajien vastaanotto järjestettiin Karhusuon kirjastossa.

Kaava-alueen jaetaan kahteen osaan ja Ämmäsmäki, asemakaavan muutos, alue 640101, on tullut voimaan 1.2.2017.

23.1.2018

Kolmperän alueen maanomistajille järjestettiin keskustelu- ja tiedotustilaisuus kaavan sisällöstä ja aikataulusta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

Kolmperän alueella on ollut voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi vuosien ajan. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt ottaa asemakaavan muutoksen työohjelmaansa vuonna 2012.

Kolmperän alue on rakentunut vuosikymmenten kuluessa. Viime vuosikymmeninä alueen rakentaminen on toteutunut pääosin poikkeamispäätöksiin perustuen.

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 Tehokas liikennejärjestelmä
 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä. Kaavoitus on perusteltua mm. alueen lähiympäristön maankäytössä tapahtuvien muutosten vuoksi sekä voimassa olevan rakennuskaavan vanhentuneisuuden vuoksi. Vaikka alue on tällä hetkellä Espoon näkökulmasta syrjäinen, sen merkitys kaupunkirakenteessa tulee kasvamaan ympäröivän maankäytön kehittyessä pidemmällä aikavälillä. Siten asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

2.1.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää Uudenmaan maakuntakaavaa. Käsiteltäviä aiheita ovat mm. jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsätalousalueet. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2012.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keväällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maakuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Uusimaa-kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 27.2.–13.4.2018.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.1.6 Tonttijako

Asemakaava-alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

2.1.7 Rakennuskiellot

Osalla kaava-aluetta on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten (81).

2.1.8 Muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon vesihuollon kehittämissuunnitelman 2013-2022 sekä vesihuollon toiminta-alueen hyväksyminen, valtuusto 19.8.2013

Ympäristölautakunnan esitys tekniselle lautakunnalle Kolmperän liittämiseksi vesihuoltoon, ympäristölautakunta 14.6.2012.

Tiesuunnitelma Maantien 110 (Nupurintie, Turuntie) parantaminen Karhuniityntien liittymän kohdalla ja välillä Brobackantie–Kolmirannantie, Espoo ja Kirkkonummi, Espoon kaupunki, Kirkkonummen kunta, ELY-keskus.

2.1.9 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on Espoon kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

2.2 Selvitys alueesta**2.2.1 Alueen yleiskuvaus**

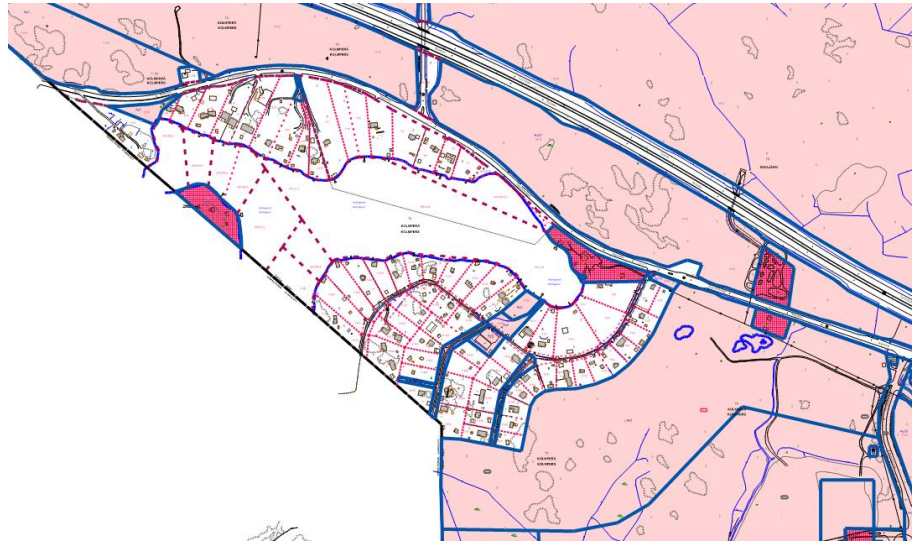
Kolmperän alue on vuosikymmenien saatossa rakentunut pientalovaltainen asuinalue; alueen vanhin rakennuskanta on rakennettu 1930-luvulla ja uusimmat rakennukset ovat 2010-luvulta. Alue ympäröi Kolmperä-järveä. Alueen maastonmuodot ovat paikoin jyrkät ja viettävät kohti järveä. Alue on luonteeltaan pääosin rakennettu mutta vehreissä pihapiireissä kasvaa runsaasti kookasta, vanhaa puustoa. Alueella sijaitsee myös muutamia rakentamattomia metsäkuvioita sekä virkistyskäytössä oleva rantaan rajoittuva alue. Alueella on sekä loma-asutusta että vakituista asumista. Alue on pääosin yksityisomistuksessa.

Alueen katuverkko ei ole kokonaisuudessaan toteutunut.

Kaava-alueelta on tunnistettu alueelta laaditussa luontoselvityksessä luonnon-suojelulaililla suojeltuja liito-oravan elinympäristöjä.

2.2.2 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Espoon kaupunki omistaa joitakin tiloja alueella. Vesialue on pääosin yhteisomistuksessa.



Kuva: Espoon kaupunki omistaa punaisella merkityt alueet (08/2018).

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijaitsee Espoon ja Kirkkonummen rajalla Kolmperä-järven rannalla. Alue on vanhaa huvila-alueita ja on vuosikymmenien saatossa rakentunut. Siellä on edelleen 1900-luvun puolivälissä rakentuneita rakennuksia, mutta myös uutta asuntotuotantoa sekä rakennuskantaa kaikilta väliin jääviltä vuosikymmeniltä. Osa kiinteistöistä on rakentumatta.

Alkuperäiset katu- ja puistoaluevaraukset ovat havaittavissa. Katualueista pääosa on rakentunut, mutta ne ovat luonteeltaan pieniä tonttikatuja. Kolmperäntien eteläpäässä on katualuevarauksia, joita ei ole rakennettu.

Nupurintien varrella on alueita, joilla ei ole asemakaavaa. Osalle näistä on rakentunut pientaloja poikkeusluvoin.

Järven ympäristö on vihreä, ja järvi antaa leimansa koko alueelle.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on noin 110 asukasta. Alueella ei ole työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kunnan länsirajalla nykyisen yhdyskuntarakenteen kannalta syrjäisellä paikalla. Alueen tuntumassa on Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) omistuksessa oleva laaja jätteenkäsittelyalue, jonka toiminnot ovat viime vuosina muuttuneet ja jonka toimintaa kehitetään edelleen.

Kaava-alue rajautuu Nupurintiehen, joka on seututie Turun ja Helsingin välillä.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksessa Histan alueelle osoitetaan merkittävä raideliikenteeseen tukeutuva asemanseutu. Mikäli alue aikanaan rakentuu, tulee Kolmperän aluekin osaksi tiiviimpää kaupunkirakennetta.

Kaupunki-/taajamakuva

Alue on pientaloaluetta, jonka rakennukset edustavat eri vuosikymmenien pientaloarkkitehtuuria. Osa säilyneistä rakennuksista edustaa 1900-luvun puolivälin huvila-arkkitehtuuria ja vapaa-ajan rakentamista. Alue on kasvillisuudeltaan

vehreä ja leimaa antavat yksityiset pihapiirit. Katuverkko on ilmeeltään kylämäinen.

Alueen keskellä on Kolmperä-järvi, joka lisää merkittävästi alueen maisemallista viehätysvoimaa.

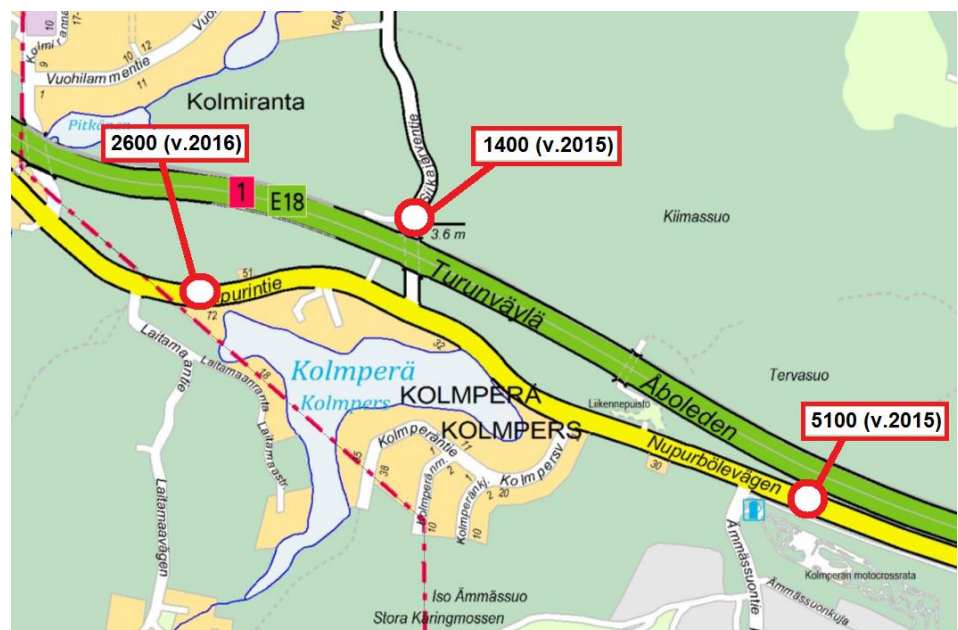
Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Turunväylän (vt1) sekä sen rinnakkaisväylän Nupurintien (mt 110) eteläpuolella. Alueen ajoneuvoliikenne tulee Nupurintieltä, josta on yhteys Turunväylälle Histan eritasoliittymän kautta. Myös noin 500 metrin päässä Kolmperäntiestä länteen sijaitsevalta Siikajärventieltä tulee liikennettä Nupurintielle.

Alueen asukkaat, etenkin Kolmperän järven ja Nupurintien välissä, ovat ilmaisseet useaan otteeseen huolensa Nupurintielle johtavien liittymien liikenneturvallisuudesta. Nupurintie on geometrialtaan haastava, eikä sen saattaminen nykystandardien mukaiseksi ole mahdollista ilman mittavia kunnostus- ja korjaustoimenpiteitä.

Nupurintielle on tehty vuonna 2011 Uudenmaan ELY-keskuksen vetämänä aluevaraussuunnitelma ”Nupurintien (mt 100) parantaminen välillä Bemböle–Kolmiranta”. Siinä Nupurintie on esitetty tämän kaavakohteen kohdalla sijansa verran pohjoisemmaksi. Tällä menetelmällä Nupurintien eteläpuolelle olisi saatu rinnakkaiskatu, joka olisi vähentänyt Kolmperän pohjoisosan kiinteistöjen lukumäärän minimiin.



Kuva: Keskimääräiset arkiavuorokausiliikenne (KAVL) suunnittelualueen ympäristössä.

Jalankulku ja pyöräily

Alueella ei ole tällä hetkellä pyöräteitä tai jalkakäytäviä.

Alueen sisäinen liikenne ja paikoitus

Kolmperän aluetta palvelee Kolmperäntie-niminen päätyvä tonttikatu. Kolmperäntien puolesta välistä haarautuu kaksi lyhyttä tonttikatua: Kolmperänkuja ja Kolmperänrinne. Kaksi ensin mainittua katua jatkuvat vielä Kirkkonummen rajan jälkeen sallien ajoyhteyden kuntarajan yli kiinteistöille.

Kaava-alueen pohjoisosassa Kolmperä-järven pohjoispuolisten kiinteistöjen länsipuoli on asemakaavoitettu ja kaavoitetun alueen koillisosassa on pieni kaualue.

Alueen paikoitus on järjestetty kiinteistöillä. Lähiympäristössä ei ole yleistä pysäköintiä kadunvarsissa eikä yleisillä pysäköintialueillakaan.

Julkinen liikenne

Suunnittelualueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Nupurintiellä Kolmperäntien sekä Siikajärventien liittymissä. Pysäkkejä palvelevat seuraavat linjat:

- 238K/KB/KT Siikaranta – Leppävaara
- 243 Espoon keskus – Veikkola

Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Lähimmät palvelut ovat Espoon keskuksessa ja Kirkkonummen Veikkolassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen itäosa on liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Länsiosiin on kaavoituksen yhteydessä laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma vesihuollon ja uusien katujen mitoittamiseksi.

Kadun rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

2.2.4 Luonnonolosuhteet

Alue koostuu vehreistä rakennetuista pihapiireistä, joissa kasvaa kookasta, vanhaa puustoa, metsäisistä alueista sekä virkistyskäytössä olevasta, rantaan rajoittuvasta alueesta. Kaava-alueen topografia on paikoin jyrkkäpiirteistä ja erityisesti kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat rinnetontit laskevat jyrkästi kohti Kolmperä-järveä. Kolmperä-järven ranta-alueet ovat lähes kokonaan rakennettuja. Kaava-alueen kaakkoisosa on talousmetsää.

Kaava-alueelta laaditussa luontoselvityksestä alueelta on tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä elinympäristöjä. Kolmperä-järvellä esiintyy erityisesti vesisiippa-lepakoita ja järvi on tärkeä ruokailualue ja siirtymäreitti lepakoille.

Kolmperän alueelta ei ole tunnistettu luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä tai vesiläillä suojeltuja pienvesikohteita. Selvityksessä ei todettu liito-oravan lisäksi muita uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Silmälläpidettävistä linnuista alueelta tunnistettiin rantasipi ja sirittäjä, mutta havainnot huomionarvoisista linnuista hajautuvat eri puolille aluetta, joten niiden perusteella ei voida rajata linnustolle merkittäviä kohteita.

Alue on maaperältään pääosin moreenia, jonka päällä on alle kolmen metrin kerros silttiä, hiekkaa tai soraa. Alueella esiintyy myös kallioalueita, erityisesti kaava-alueen eteläosassa sijaitsee laaja kallio- ja moreenialue. Rakennettavuusluokka vaihtelee alueella normaalisti rakennettavasta (luokka 2) alueen topografian vuoksi vaikeasti rakennettavaksi rinnemaastoksi (luokka 3b) ja erittäin vaikeasti rakennettavaksi jyrkäksi rinteeksi (luokka 5b).

2.2.5 Suojelukohteet

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Tällä hetkellä alueella ei ole rakennussuojelukohteita. Kolmperän alue kuuluu osaksi vanhaa Nuuksion huvilayhdyskuntaa, jonka alkuperä ulottuu 1930-luvulle.

Yksityinen maanomistaja on ollut yhteydessä kivimuurin suojeluun liittyen toivoen sen suojelua.

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin häiriötekijä on Turunväylältä ja Nupurintieltä tuleva liikennemelu.

Ämmässuon ja Kulmakorven alueita kantautuu ääni- ja värinähaittoja. Lisäksi jätteenkäsittelyalueelta leviävä haju koetaan ajoittain haitalliseksi.

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.1 Kaupungin ja seudun yleiset tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Kolmperän alueen vuonna 2000 asemakaavaksi muutunut rakennuskaava maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttäväksi asemakaavaksi ja laatia asemakaava niille kiinteistöille, joilla ei ole asemakaavaa.

Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan pientaloalueen täydennysrakentaminen ottaen huomioon järven läheisyys, luontoarvot ja maastonmuodot sekä alueelle suunniteltu kunnallistekniikka.

3.2 Alueen toimintoja, mitoitusta ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa vähäinen pientaloalueen täydennysrakentaminen, määritellä tarkoituksenmukainen suojelutaso rakennuksille ja ympäristölle sekä turvata alueen luontoarvojen säilyminen.

Kulmakorven ja Ämmässuon alueilla tapahtuvat muutokset ja maankäytön kehittyminen edellyttävät, että myös Kolmperän alueen asemakaava ajantasaistetaan.

Itäosa alueelle on jo rakennettu ja läntiselle alueelle on tarkoitus rakentaa vesihuolto, mikä puoltaa alueen maltillista tiivistämistä.

3.3 Osallisten tavoitteet

Asukasmielipiteet

Alue on ollut rakennuskieliossa pitkään, mikä on turhauttanut joitakin alueen asukkaita. Pääosa mielipiteensä ilmaisseista asukkaista puoltaa alueen kaavoittamista.

Asukkaiden tavoitteena on luonnonkauniin pientaloalueen säilyminen ja rakennusoikeuden lisääminen. Lisäksi asukkaiden tavoitteina on ympäröivien virkistysalueiden säilyminen ja kehittäminen virkistyskäyttöön.

Yleisten alueiden kehittäminen, järviluonnon säilyminen puhtaana ja liikenneturvallisuuden parantaminen ovat asukkaiden tavoitteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia aiheita:

Rakennusoikeus, maankäyttö, nimistö, kaava-alueen rajaus

- Osa toivoo rakennusoikeutta nostettavan ja osa pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä tehokkuuslukua riittävänä. Esitetään, että asuntojen lukumäärää ei tule kaavassa rajata. Arvostellaan kaavan nimistöä, kaupungin järjestämää osallisyhteistyötä ja kuntien välistä yhteistyötä. Paheksutaan sitä, että Ämmäsmäen ja Kolmperänrannan suunnitelmia käsitellään samassa yhteydessä ja prosessissa.

Liikenne

- Kolmperäntien ja Nupurintien liittymää pidetään vaarallisena ja esitetään, että liittymää ja liikenneturvallisuutta pitää parantaa.
- Kevyenliikenteen reitti Brobackantien risteyksestä Kolmperään saakka tulee rakentaa.
- Katualuevarauksia tulee muuttaa niin, että korttelialueiden pinta-alat kasvavat ja siten myös rakennusoikeus kasvaa.
- Melusteet moottoritien varteen ovat tarpeelliset, mutta alueen rakentamista ei saa sitoa näiden rakentamisaikatauluun.
- Junaradan linjaus tulee säilyttää Turunväylän pohjoispuolella nykyisten suunnitelmien mukaisesti.
- Jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee saada turvallisiksi ja esteettömiksi.

Luontoarvot/ luonnonsuojelu

- Liito-oravien elinympäristöjen esiintymistä alueella pidetään epätodennäköisinä ja katsotaan, että suojelun tulisi tapahtua laajemmilla metsä-alueilla.
- Alueen puusto on huonokuntoista, eikä puita tulisi suojella mistään syystä.
- Alueelle osoitetut puistot ovat tervetulleita.

Kunnallistekniikka

- Järven veden laadun säilymisestä kannetaan huolta.
- Kunnallistekniikan järjestelyistä, sijoittamisesta ja rakentamisesta saatiin useita mielipiteitä.

Lausunnoissa ja kannanotoissa osalliset toivat esiin seuraavia seikkoja:

HSY tuo esiin, että pitää yleisesti hyvänä alueen tiivistämistä ottaen huomioon järven läheisyys, luontoarvot ja alueen mittakaava ja maastonmuodot sekä alueelle suunniteltu kunnallistekniikka. HSY kuitenkin korostaa, että Ämmässuon ja Kulmakorven yhdyskuntateknisen aluekokonaisuuden huomioiminen alueen kaavoituksessa on tärkeää. Pääkaupunkiseudun mittakaavassakin ainutlaatuisen yhdyskuntateknisen aluekokonaisuuden lähialueita kaavoitettaessa ei saa syntyä tilannetta, jossa lähialueiden asukkaat kääntyvät toimintoja vastaan ja vaativat toimintojen lakkauttamista alueelta.

HSY kehittää Ämmässuon aluetta materiaalikierrätykseen perustuvien toimintojen keskittymänä (Ekomo), jossa yritykset tekevät yhteistyötä HSY:n ja muiden alueella olevien yritysten kanssa.

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, että hyvänä pohjana asemakaava-muutokselle voi pitää tekeillä olevaa kulttuuriympäristöselvitystä. Bertel Jungin rakennuskaava on tietävästi toinen Pohjois-Espooseen suunniteltu rakennuskaava Solvallon jälkeen, ja ensimmäinen Pohjois-Espoossa jossa on suunniteltu kaupunkimaisempaa huvila-alueita. Tämä on myös ainut kaava-alue Pohjois-Espoossa, jossa rakenne on pysynyt käytännössä samana 1900-luvun keskivaiheilta saakka. Espoon kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Jungin kaavan periaatteita kunnioitetaan uudessa asemakaavassa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueen kaavoituksella mahdollistetaan rakennuskiellon päättäminen ja riittävä ohjaus luontoarvoiltaan herkällä alueella.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueen kaavatilanne muuttuu maakäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältövaatimukset täyttäväksi.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 67 hehtaaria (ha).

Rekisterin mukaan alueella on rakennusoikeutta ennen tätä kaavamuutosta noin 12 000 k-m².

Kaavamuutoksessa alueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 45000 k-m². Asemakaavoituksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa.

Korttelitehokkuudet ovat pääosin $e=0,20$ ja $e=0,15$ yhtä tilaa lukuun ottamatta. Aluetehokkuus on $e_a=0,06$.

4.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

4.3.1 Maankäyttö

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue AO
korttelitehokkuus $e=0,20$

Asuinpientalojen korttelialue AO
korttelitehokkuus $e=0,15$

Asuinpientalojen korttelialue, AO/s
Kokonaisrakennusoikeus on 330 k-m²

Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus noin 45000 k-m², josta osa on rakentunut.

Korttelialueet osoitetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, mikä mahdollistaa omakotitalojen ja paritalojen rakentamisen. Jotta alueen ympäristö voisi säilyä vehreänä ja alueelle luonteenomainen, väljä pientalovaltainen ympäristö säilyisi, asuntojen lukumäärää rajoitetaan kaavaehdotuksessa. Periaatteena on ohjata rakennuspaikkojen lukumäärää tontin koon suhteessa.

Kaavassa ohjataan myös ranta-alueiden rakentamista, osoittamalla rannat puustoisena kehitettäväksi tontinosiksi.

Kerrosluku on pääosin kaksi kerrosta. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kellariin ja ullakon tasolle, minkä tavoitteena on helpottaa rakennusten sijoittamista rinteeseen, ja mikä samalla saattaa ohjata peittopinta-alaltaan pienialaisten rakennusten rakentamiseen, jolloin rakennuksen ympäristöä on mahdollista säilyttää enemmän.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Lähivirkistysalueet, joilla on luonnonsuojeluun ja maisemakuvan vaalimiseen liittyviä ohjeita, VL-1. Lähivirkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala noin 13 ha.

Suojaviheralue EV. Ämmäsuontietä lähinnä sijaitseva alue osoitetaan suojaviheralueeksi.

Suojaviheralueet, joilla on luonnonsuojeluun ja alueen ylläpitoon liittyviä rajoitteita ja ohjeita EV/s ja EV-1. Liito-oravan kulkuyhteyksien ja elinalueiden suojelemiseksi osalle suojaviheralueita osoitetaan lisämääräyksiä alueen hoitoon ja luonteeseen liittyen.

Suojaviheralueiden yhteenlaskettu pinta-ala noin 8,5 ha.

Asuinkortteleiden väliin jääviä pinta-alaltaan suppeahkoja alueita osoitetaan virkistysalueiksi ja suojaviheralueiksi. Lähtökohtana näiden alueiden säilyttämiselle on pidetty Bertel Jungin laatimaa, vuonna 1942 voimaan tullutta rakennuskaavaa. Näiden kautta ohjataan myös pintavesiä hallitusti Kolmperä järveen.

Kolmperän asuinalueen ja Kulmakorven ja Ämmässuon teollisuus- ja jätteenkäsittelyalueiden väliin jää laaja virkistysalue. Koska alue on merkittävä suojavyöhyke asutuksen ja työpaikka-alueen välissä, virkistysalueen kaavamääräyksessä ohjeistetaan alueen hoitoa ja ylläpitoa.

Liito-oravien suojelu huomioidaan kaavassa osoittamalla eläimen ruokailu- ja levähdyspaikkoja ja eläimelle soveltuvia alueita virkistys- ja suojaviheralueiksi, joilla on lisäksi erityisiä kaavamääräyksiä eläimen suojeluun liittyen. Kaavaratkaisun avulla turvataan myös toimivat ekologiset yhteydet liito-oravalle.

Nupurintien varteen liikenteen melualueelle osoitetaan suojaviheralueita.

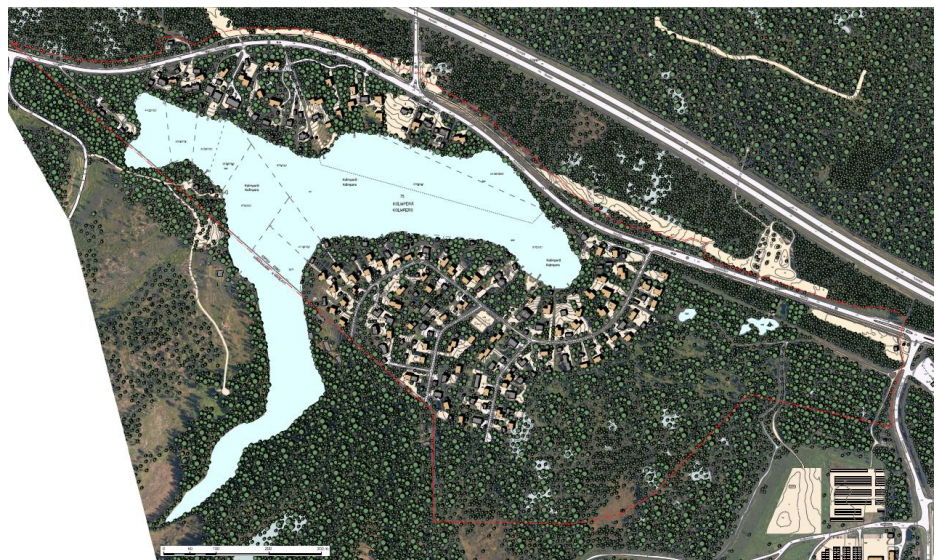
Muut alueet

Kolmperä-järvi osoitetaan vesialueeksi, W.
Vesialueen pinta-ala on noin 14 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue, ET
Ämmäsmäentien varressa sijaitseva pumppaamo ja Nupurintien varressa sijaitseva tietoliikennettä varten rakennettu rakennus kulkuyhteyksineen osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalla alueelle. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2000 m².

Nupurintien osuus ja vuoden 2018 tiesuunnitelmassa suunniteltu pyörätie osoitetaan maantien alueelle, LT. Maantien aluetta kaavassa on noin 6 ha.

Nupurintien varteen osoitetaan tarpeelliset katualueet Nupurintielle suuntautuvien tonttiliittymien vähentämiseksi. Alueen itäpään katualueet pysyvät pääsääntöisesti ennallaan joitakin tapauksia lukuun ottamatta, joissa kadun aluevarausta tarkistetaan siten, että voimassa olevan kaavan mukaiset kiinteistöt saavat vähäisesti lisää maa-alaa.



Kuva: Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuva.

4.3.2 Liikenne

Suunnittelualueen ympäristöön on tehty aiemmin mm. seuraavia suunnitelmia ja raportteja, joita on käytetty tässä asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa hyödyksi soveltuvilta osin:

- Aluevaraussuunnitelma ”Nupurintien (mt 110) parantaminen välillä Bemböle–Kolmiranta, 2011”
- Nupurintien tarveselvitys välillä Metsälammentie–Kirkkonummen raja, Sweco Ympäristö Oy, 24.6.2015
- Nupurintien JKPP välillä Brobackantie–Kirkkonummen raja, Sito Oy, (valmis vuoden 2017 aikana)
- Kolmperän KTYS (Sitowise 2018)

Kolmperän kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa tavoitteena oli vähentää ajoliittymiä Nupurintieltä suunnitteleamalla rinnakkaiskatu Nupurintien eteläpuolisille kiinteistöille. Ajoliittymien vähentämisestä on sovittu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja suunnitelmaa tehtiin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

Liikennöinti Kolmperäntielle ja sen varren kiinteistöille tapahtuu jatkossakin olemassa olevasta Nupurintien ja Kolmperäntien välisestä liittymästä. Kaava-alueen pohjoispuolen tonttien kulkuyhteyksiä kiinteistöille on vähennetty yhdistelmällä vierekkäisiä liittymiä (katu 2), leventämällä yhtä liittymää (katu 1), sekä suunnitteleamalla kaksi rinnakkaiskatua Nupurintien varteen (katu 3 ja 4).

Toinen rinnakkaiskaduista on lenkkikatu ja liittyy kahdella liittymällä Nupurintiehen. Tämän kadun läntisempi pää tukeutuu ajantasaisen asemakaavan mukaiseen katuun. Toinen, itäisempi katu on lyhyt kääntöpaikalla varustettu katu Siikajärventien liittymää vastapäätä.

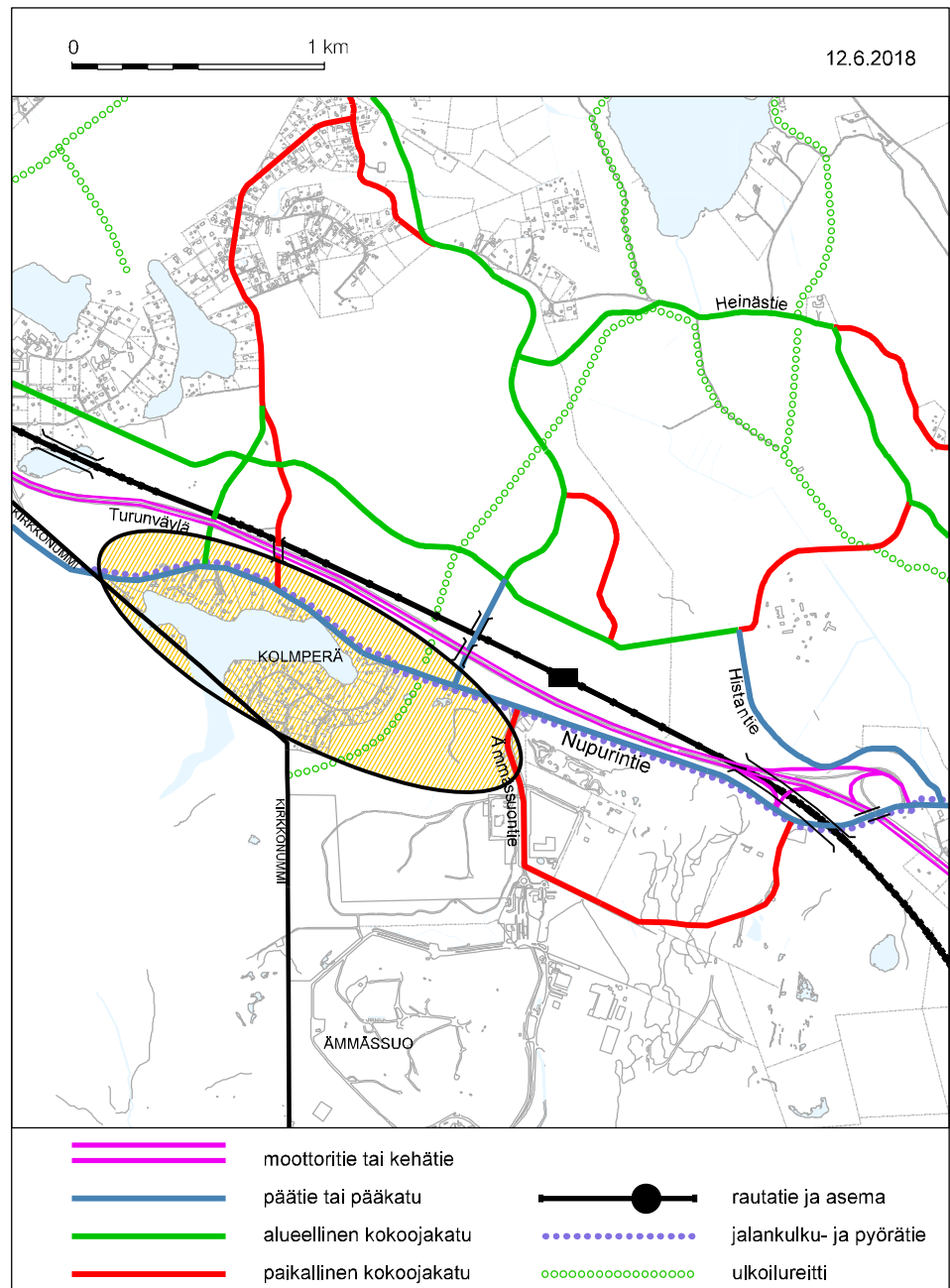
Espoon ja Kirkkonummen rajalla sijaitseva kiinteistön 1: 77 ajoliittymä Nupurintielle on vaarallinen ja vaikeasti korjattavissa pituuskaltevuuden ja huonon näkyvyyden vuoksi. Suunnitelmassa on mietitty tulevaisuudessa mahdollisen ajoyhteyden paikkaa Kirkkonummen puolelta Laitamaantietä pitkin. Uusi liittymä Laitamaantielle ja vanhan liittymän sulkeminen ja maisemoiminen Nupurintielle vaatii neuvotteluita eri viranomaisten ja yksityisten maanomistajien välillä, joten tässä kaavahankkeessa liittymälle ei tulla esittämään uutta ja korvaavaa paikkaa.

Katualueen leveys Kolmperäntiellä mahdollistaa sille, sekä siitä erkaneville Kolmperänrinteelle ja Kolmperänkujalle poikkileikkaukseltaan 5 metriä leveän ajoradan. Nupurintien varteen suunnitelluissa kaduissa 3 ja 4 ajoradan leveys on 4.5 metriä.

Brobackantie – Kirkkonummen raja -välinen jalankulku- ja pyörätie on suunniteltu kulkevan tulevaisuudessa suunnittelualueen ohitse Kirkkonummen rajalle ja siitä yli. Jalankulku- ja pyörätie oli osa Nupurintien tiesuunnitelmaa, joka valmistui alkuvuodesta 2018.

Jalankulku- ja pyörätie täydentää tällä hetkellä Brobackantielle päättyvän jalankulku- ja pyörätien ja jatkuu yhtenäisenä Kirkkonummen rajalle asti. Jalankulku- ja pyörätie tulee alueelle idästä päin Nupurintien eteläpuolella ja vaihtaa linjauksen pohjoispuolelle juuri ennen Kolmperäntien liittymää. Nupurintielle on suunniteltu kaksi keskisaarekkeellista suojatieylitystä kaava-alueen vaikutuspiirissä.

Kolmperäntien varteen on mahdollista rakentaa 2.5 metriä leveä jalkakäytävä Nupurintieltä Kolmperänrinne-nimiseen katuun asti. Kolmperäntien loppuosalle, Kolmperänrinteelle ja Kolmperänkujalle ei ole katualueen kapeuden vuoksi mahdollista rakentaa jalkakäytävää. Edellä mainitut kadut ovat suhteellisen vähäliikenteisiä päättyviä katuja, joten jalkakäytävät niiden varressa eivät ole turvallisuusnäkökulmasta välttämättömiä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvo- ja raideliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

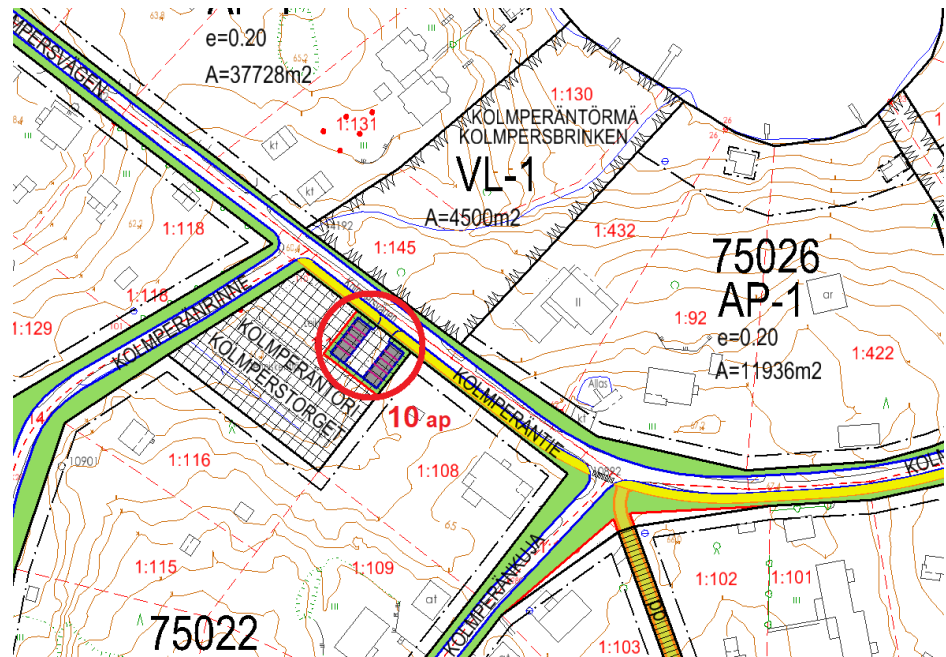
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Erillispientalot 2 ap / asunto
- Kytkeytyt pientalot 1 ap/ 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Yleistä pysäköintiä ei alueella tällä hetkellä ole. Nupurintie on luokitukseltaan päätie eikä sen varteen ole mahdollista järjestää kadunvarsipysäköintiä. Kolmperäntie ja siitä erkanevat kadut ovat taas pääasiassa poikkileikkaukseltaan niin kapeita, ettei niidenkään varteen ole suotavaa toteuttaa yleistä pysäköintiä. Yksi kohta, johon pysäköintiä voidaan tarvittaessa järjestää, on Kolmperäntien varteen, Kolmperänkujan ja Kolmperänrannan väliselle alueelle. Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu LP-alue, jonka kapasiteetti on 10 autopaikkaa.



Kuva: Havainnekuva 10 autopaiikkaa sisältävästä LP-alueesta.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen itäpäähän on rakennettu vesihuolto. Muun alueen kunnallistekniikka voidaan rakentaa, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Tilojen 1:77 ja 1:86 kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää sopimista HSY:n vesihuollon sekä Kirkkonummen kunnan puolella toimivan vesiosuuskunnan kanssa.

4.3.4 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maastonmuodot ovat paikoin hyvin jyrkät. Maaperä on pääosin moreenia ja kalliota.

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

4.3.5 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavassa on suojeltu korttelialueille sijoittuvia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä niihin liittyviä liito-oravan ekologisia yhteyksiä. Kolmperänjärven rantamaiseman puustoinen luonne on määrätty kaavassa säilytettäväksi.

Kaavassa on määrätty rakennusten sovittamisesta ympäristöön; rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten, välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä ja mahdollisimman paljon luontoa säästämällä. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus.

Suunnittelussa on otettava huomioon viereisen kadun katu- tai rakennussuunnitelmien ja hulevesien luonnonmukaisen ohjaamisen edellyttämät korkeusasetmat. Hulevesien käsittelyvelvoitteen avulla parannetaan Kolmperä-järven laskevien hulevesien laatua.

Kaavassa varataan Kolmperän alueelle myös lähivirkistysalueita (VL-1), joiden puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Aluetta tulee kehittää virkistyskäyttöä palvelevaksi.

Suojaviheralueille (EV/s ja EV-1) on annettu myös määräyksiä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen huomioimisesta sekä niihin liittyvien ekologisten yhteyksien turvaamisesta.

4.4 Kaavan mukaiset suojelukohteet

Rakennetun ympäristön suojelu

Alueelle laadittiin rakennushistoriallinen inventointi, jonka perusteella viisi rakennusta esitetään suojeltaviksi.

Rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan alueen keskeisiä ominaispiirteitä ovat:

- pienipiirteinen, maastoa myötäilevä katuverkko
- puustoiset vehreät tontit
- betoni- tai tiilirakenteiset portinpylväät ja metalliset ilmavat portit ja aidat
- rantavyöhykkeellä sijaitsevat erilliset saunarakennukset
- erilliset piharakennukset
- maalatut lautajulkisivut vanhimmassa rakennuskannassa
- rakennuskannan historiallinen kerroksellisuus, rakennuskantaa 1930–2010-luvuilta

Alue on alun perin rakennettu huvila-alueeksi vuodesta 1930 alkaen ja alueella on tällä hetkellä 64 pihapiiriä.

Alueella on myös paljon rakennuksia, joita ei osoiteta suojelukohteiksi, mutta jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Näiden arvo perustuu alkuperäiseen huvila-alueen luonteeseen sekä pienimittakaavaisuuteen.

Tavoitteena on, että vanhaa rakennuskantaa säilyy alueella uudisrakentamisesta huolimatta.

Kaavassa on suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä niihin liittyvät liito-oravan ekologiset yhteydet.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen ympäristöön on tehty meluselvitykset vuonna 2011 (Nupurintien (mt 110) parantaminen välillä Bemböle–Kolmiranta ja vuonna 2018 (Kolmperänrannan KTYS, Kaavamuutokseen liittyvä kunnallistekninen yleissuunnittelu).

Molempien meluselvitysten mukaan suurin melulähde ja ongelma on Turunväylän melu, joka ulottuu suurelle osalle Kolmperän aluetta. Myös Nupurintie aiheuttaa vähäistä liikennemelua alueella.

Vuonna 2018 tehdyn meluselvityksen (Sitowise) mukaan melun aiheuttamaa haittavaikutusta voidaan pitää suurena jo nykytilanteessa. Nykytilanteessa Turunväylän aiheuttamat päiväajan melun yli 55 dB:n alueet ulottuvat 600–800 metrin etäisyydelle tiestä ja yli 65 dB:n alueet vielä noin 150–200 metrin päähän. Melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy Kolmperän alueella usean asuintalon kohdalla. Yli 65 dB:n alueelle ei ole asuinrakennuksia.

Ellei Turunväylän varteen rakenneta meluestettä, tulee Kolmperän kaikille kiinteistöille teettää erillinen meluselvitys rakennuslupavaiheessa. Kaavaan on laadittu perusmääräys leikki- ja oleskelupihojen sijoittamisesta melukatveeseen.

Alue sijaitsee Ämmässuon jätteenkäsittelyalueen läheisyydessä. Ympäröivä kaupunkirakenne on rakentunut laajaksi työpaikka-alueeksi, jossa toiminnat voivat aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Maakuntakaavan mukainen kiviainestoiminta ja laajamittainen rakentaminen alueen lähistöllä koetaan aika-ajoin häiriölliseksi.

4.6 Nimistö

Kaava-alue sisältää Kolmperän asuinalueen samannimisen järven ympärillä. Kaava-alueennimi **Kolmperänranta – Kolmpersstranden** kuvastaa tätä sijaintia. Koska Kolmperän kaupunginosa on hyvin laaja, asemakaava-alueelle haettiin selvyuden vuoksi täsmällisempi nimi kuin pelkkä *Kolmperä*. Kaava-alueennimi ei vaikuta muuhun alueennimien käyttöön, vaan asuinalueutta kutsutaan vastedeskin esimerkiksi alueopastuksessa ja opaskartassa vakiintuneeseen tapaan Kolmperäksi.

Kaavahankkeen (alue 641300) alkuvaiheessa 2015–16 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä nimellä **Kolmperänranta-Ämmäsmäki**, sillä tuolloin kaava-alueeseen kuului myös Ämmäsmäen täyttömäki. Vuonna 2016 alue jaettiin kahdeksi kaava-alueeksi, joilla on nimet **Kolmperänranta** ja **Ämmäsmäki**.

Järven nimi *Kolmperä – Kolmpers* ilmaisee sitä, että järvestä on kolme lahtea. Asuinalue on saanut nimensä järvestä. Alueen ja järven mukaan nimettiin 1974–75 asuntokadut **Kolmperäntie – Kolmpersvägen, Kolmperänkuja – Kolmpersgränden** ja **Kolmperänrinne – Kolmpersbranten**. 2006 annettiin lisäksi viheralueennimi **Kolmperänpuisto – Kolmpersparken**. Nämä nimet säilyvät edelleen.

Samaa aihetta käytetään vielä uudessa kadunnimessä **Kolmperänraja – Kolmpersrån**, joka tarkoittaa Kolmperänrinteen lyhyttä sivukujaa kunnanrajan tuntumassa. Jo kartassa vuodelta 1781 on rajapyykinnimi *Kolmpers rå*.

Kun Espoonkartanosta lohkottiin huvilapalstoja 1934, nykyisten Kolmperäntien ja Kolmperänrinteen kulmapalstalle annettiin maarekisteriin nimi *Villan 41* ja vastapäiselle palstalle nimi *Torg 69*. Sitten Villan 41:n alue on kuitenkin muodostunut leikki- ja tenniskenttäalueeksi, ja sille annetaan kaavassa nimi **Kolmperänkenttä – Kolmpersplanen**. Vastapäinen, järven rantaan laskeva alue on jäänyt puistoksi, ja se saa nimen **Kolmperäntörmä – Kolmpersbrinken**.

Järven pohjoisrannan palstoille on ajo **Nupurintietä** (alkujaan Turuntie, 70-luvulta vuoteen 1993 nimellä Nupurilantie). Kaavan myötä Nupurintie saa uuden sivukujan nimeltä **Villaranta – Villastranden**. Nimi perustuu alueen historiaan huvila- eli villa-alueena Turuntien rakentamisen ajoista lähtien ja lukuisiin *Villan*-alkuisiin palstanimiin – tämän kujan kohdalla mm. palstat *Villan 6* ja *Villan N:o 11* vuodelta 1934 ja *Villan N:o 13* vuodelta 1955 (tilat 1:82, 7:1 ja 7:3). Kujan nimeämisestä on neuvoteltu asukkaitten kanssa alkuvuonna 2018.

Lännempänä Nupurintien varressa oleva viheralue (EV-alue) **Kartanonmaanerä – Gårdsmarksändan** saa nimensä sijainnistaan Kolmperän järven ja aiempien Espoonkartanon maiden luoteisessa pohjukassa. Nimeämiseen on vaikuttanut myös tälle kohtaa 1992 annettu kiinteistönimi *Kartanonmaa*.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan (s. 96): ”Lähtökohdiltaan viime vuosisadan alussa Nuuksion erämaahan perustettuihin huvilayhdyskuntiin verrattavissa oleva Kolmperä on edelleen taajamarakentamisesta irrallinen tiivis asuinalue, joka rajautuu metsäalueisiin ja vanhaan maantiehen. Sen välitön maisemallinen vaikutus muuhun rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Alueen sisällä tärkein ympäristöllinen elementti on järvi, ainoa asutuksen välille pitkiä ja maisemallisesti vaikuttavia näkymiä avaava tila. Sen sijaan katujen varsilla alue on melko sulkeutunut, näkymät jäävät lyhyiksi katulinjausten, metsäisyyden ja maaston mäkisyyden vuoksi. Alueelle luonteenomaisena yksityiskohtana toistuvat tontin sisäänajoliittymien portit ja portinpylväät.”

Kaavamuutoksen myötä alue tiivistyy, mikä muuttaa alueen vehreää luonnetta karummaksi ja rakennetummaksi sekä lisää liikennettä. Rantavyöhykkeelle ei

osoiteta uusia rakennuspaikkoja, joten alueen ilme järveltä käsin säilyy, mikäli puustoa ylläpidetään. Rantavyöhyke on myös liito-oravan kulkureitti, jossa puustoisien luonteen säilyttämistä tulee vaalia ja edistää.

Alueen sisäisten katujen luonne sen sijaan muuttuu lisärakentamisen seurauksena. Rakentamisen johdosta raivattavat alueet muuttavat ainakin tilapäisesti alueen puustoista silhuettia.

Alue sijaitsee suhteellisen etäällä palveluista. Mikäli alueelle muuttaa lapsiperheitä, palveluiden saatavuus on autoliikenteen varassa. Tavoitteena on, että Kulmakorven alueelle voisi aikanaan sijoittua toimintoja ja palveluita, joita myös Kolmperän asukkaat voivat hyödyntää.

Kolmperän alkuperäinen rakennuskaava on Bertel Jungin laatima ja on yksi Espoon vanhimpia. Sen muuttaminen nykyinsäädäntöä vastaavaksi asemakaavaksi mahdollistaa nykyinsäädäntöön perustuvan rakentamisen ohjauksen.

5.2 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Lisääntyvä maankäyttö alueella tulee lisäämään liikennettä alueen katuverkolla. Koska uusi maankäyttö on kuitenkin maltillista lisärakentamista, ei liikenteen kasvu ole merkittävää eikä alueen liikenneverkolle synny ruuhkia.

Nupurintien varressa vähennetään liittymiä toteuttamalla kaksi rinnakkaiskatua, ja yhdistelemällä olemassa olevia ajoliittymiä. Näin ollen Nupurintien varrella olevien kiinteistöjen ajo yhteydet Nupurintielle paranevat, kun näkemät saadaan paremmaksi ja liittymien lukumäärä pienenee. Suunnitellut liittymät on myös pyritty saamaan geometrisesti paremmiksi.

Liittymien turvallisuudesta tehdyn selvityksen mukaan Nupurintietä tulisi kehittää muun muassa siten, että ajonopeutta lasketaan ja tien ylityspaikkoja rakennetaan lisää.

Myös Kolmperäntien liittymä Nupurintielle vaatii kehittämistä liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

5.3 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan avulla mahdollistetaan alueen maltillinen täydennysrakentaminen sekä kunnallistekniikan toteuttaminen alueelle. Tämä muuttaa alueen maisemakuvaa, sillä rakentaminen edellyttää paikoin puuston hakkuuta, jolloin metsäiset tai puustoiset alueet muuttuvat rakennetuiksi ympäristöiksi. Kaavaratkaisun avulla on kuitenkin huomioitu alueen tärkeimmät luonto- ja maisemakuvalliset arvot.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu kaavalla, kuten myös niihin liittyvät ekologiset yhteydet. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen yhteydessä on löydetty kaavaratkaisu, joka mahdollistaa maltillista lisärakentamista myös liito-oravaselvityksessä rajatuille liito-oravan ydin- ja elinympäristöalueille, kuitenkin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, ekologiset yhteydet ja riittävästi puustoisia alueita säilyttäen. Rantavyöhykkeelle on määrätty kaavassa paitsi ekologisten myös maisemallisten syiden johdosta alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Vyöhyke säilyttää Kolmperä-järvellä puustoisien ilmeen ranta-alueilla ja toimii osana muun muassa liito-oravien ekologista yhteysverkostoa.

Alueella esiintyviin lepakoihin, kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, sillä luontoselvityksen perusteella alueen arvo lepakoille säilyy, kun rantojen puustoa säilytetään eikä järveä valaista. Järven virkistyskäytön ei arvioida heikentävän alueen arvoa lepakoiden näkökulmasta. Mikäli järven ympäristössä tehdään rakennusten purkua tai korjaustoimenpiteitä, tulee tarkistaa, esiintyykö rakennuksissa lepakoiden piilopaikkoja.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin)

Kaavahanke mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen ja alueen elinvoimaisuuden lisäämisen.

Alueen keskellä sijaitseva virkistysalue lisää mahdollisuuksia ihmisten kanssakäymiseen. Mikäli alueelle rakennetaan katoksia tai istuskeluryhmiä, se tukee asukkaiden yhteisöllisyyttä.

Tontit ovat jyrkkäpiirteisiä, jolloin rakentamisen esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Yleiset alueet ovat pääosin esteettömiä.

Väljästi rakentuneen alueen täydennysrakentaminen lisää turvallisuutta, koska rakentamattomat katvealueet vähenevät ja alueella liikkuu enemmän paikallisia ihmisiä. Naapurustoon muuttavat uudet asukkaat voivat parhaimmillaan rikastuttaa alueen asukkaiden yhteisöllisyyttä ja kulttuuria.

5.5 Kaavataloudelliset vaikutukset ja energiahuolto

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen maankäyttö on täydennysrakentamisloueista. Kaavoituksen myötä alueen tehokkuus kuitenkin kasvaa nykytilanteeseen nähden. Ottaen huomioon alueen sijainti Ämmäsuon läheisyydessä ja asukkaiden huoli käyttöveden laadusta, on kaavoitus perusteltua.

Alueella voidaan suosia paikallista energiantuotantoa, kuten maalämpöä tai aurinkoenergiaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu

Vesihuolto on rakennettu alueen itäosiin. Läntisemmän osan vesihuoltoa voidaan alkaa suunnitella, kun tuleva maankäyttö on tarkentunut ja asemakaava on tullut voimaan.

Tontit rakentuvat oletettavasti pidemmällä aikavälillä.

6.2 Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Asemakaava ja kaavamääräykset sekä rakennushistoriallinen inventointi, luontaselvitys ja lait ja asetukset ohjaavat rakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontakeskus, kaupunkisuunnittelukeskus ja kaupunkitekniikan keskus, HSY:n Vesihuolto - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo ja suunnittelua koskevat päätökset

Rakennuskiellot

Osalla kaava-aluetta on voimassa rakennuskielto 31.12.2018 saakka asemakaavan muuttamista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koski laajempaa aluekokonaisuutta, jossa olivat mukana Kolmperän asuinalue ja Ämmäsmäen täyttömäki. Ämmäsmäen kaavamuuos, alue 640101, jolla täyttömäelle osoitettiin erityisalue veneiden ja ajoneuvojen säilytykseen ja osa mäestä osoitettiin virkistysalueeksi, tuli voimaan vuonna 2017.

Muuta

Kirkkonummen kunnan kanssa on neuvoteltu rajalla sijaitsevien tilojen kulkuyhteyksistä ja kunnallistekniikasta.

Koska Kirkkonummen puolella olevat maa-alueet ovat yksityisomistuksessa, alueella toimivat yksityinen vesiosuuskunta ja tiekunta, on kunnan rooli pääosin neuvoa antava.

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Espoon tiedotuslehdissä 16.12.2015 sekä Kirkkonummen kuulutuslehdissä 5.3.2016 ja 6.3.2016.

Sopimukset

Asemakaava edellyttää maankäytösopimusta, jolloin asemakaavasta käydään sopimusneuvottelut ja tehdään tarvittavat sopimukset, jotka hoitaa tonttiyksikkö.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavasta on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 21.12.2015 - 25.1.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin laajemmasta kokonaisuudesta Kolmperänranta - Ämmäsmäki, josta Ämmäsmäen asemakaavan muutos erotettiin omaksi kaava-alueekseen. Ämmäsmäen kaavamuuotos tuli voimaan alkuvuonna 2017.

7.3 Suunnittelu ja asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot**Suunnittelu**

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, kaupunkitekniikan keskuksen, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa. Alueen suunnittelussa on tehty yhteistyötä alueen maanomistajien ja asukasyhdistyksen kanssa.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä kaavan valmistelusta on vastannut suunnittelupäällikkö Liisa Ikonen, suunnitteluinsinööri Markus Pasanen (liikennesuunnittelu) ja maisema-arkkitehti Katariina Peltola. Kaavakartan on laatinut erikoissuunnittelija Timo Pesonen.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaava-alueen maankäyttö perustuu Bertel Jungin vuonna 1942 voimaan tulleen rakennuskaavaan. Rakennuskaava on ajan hengen mukaisesti väljä ja ohjaa lähinnä alueiden käyttötarkoitusta: asuinrakennusten korttelialue. Kaava ohjaa kadun puoleista rakennusala ja katuliittymiä. Lisäksi kaavassa osoitetaan mm. vesialue, torialueita, kaivot, kiinteistön rajat ja kolmiopisteet.

Kaavoituksen yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoja mm. rakennustehokkuuden ja katuliittymien osalta. Jo rakennetulla alueella on lähtökohtaisesti haluttu kunnioittaa voimassa olevan asemakaavan henkeä. Kolmperän aluetta on tarkoitus kehittää täydennysrakentamispainotteisena siten, että ympäristön arvot säilyvät. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan haluta ohjata liiaksi rakentamista, koska alue ei ole kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla. Alueen jyrkkäpiirteiset maastonmuodot ohjaavat rakentamistapaa, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä ympäristön viihtyisyyden säilymiseksi. Mm. mittavia kalliioleikkauksia ei sallita.

7.4 Käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus

Ajankohta	Käsittelytieto
30.11.2015	kp, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville

<p>21.12.2015-25.1.2016</p> <p>15.8.2016</p> <p>29.8.2018</p> <p>17.9.-16.10.2018</p>	<p>Kolmperänranta - Ämmäsmäki, OAS nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti</p> <p>Ämmäsmäki, asemakaavan muutos, alue 640101, erotettiin omaksi kaava-alueekseen.</p> <p>ksl, Kolmperänranta, ehdotus nähtävillä MRA 27 §, pöydälle</p> <p>ksl, Kolmperänranta, ehdotus nähtävillä MRA 27 §</p> <p>Ehdotus nähtävillä</p> <p>Ksl, ehdotus kh:lle</p> <p>kh</p> <p>valtuusto</p>
--	---

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Liisa Ikonen
Suunnittelupäällikkö

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja